

# 营口市房地产市场调研报告

市场部

2008 年 9 月 26 日

## 第一部分、营口宏观情况

### 一、城市基本情况

- (1) 自然地理
- (2) 行政区划
- (3) 交通状况
- (4) 人口结构及受教育情况

### 二、宏观经济环境

- (1) 综合实力
- (2) 宏观经济数据分析

### 三、城市规划及建设

- (1) 总体规划布局及理念
- (2) 城市结构功能
- (3) 居住用地规划布局
- (4) 城市道路交通

### 四、宏观环境综述

## 第二部分、营口市宏观房地产市场分析

## 第一部分、营口宏观情况

### 一、城市基本情况

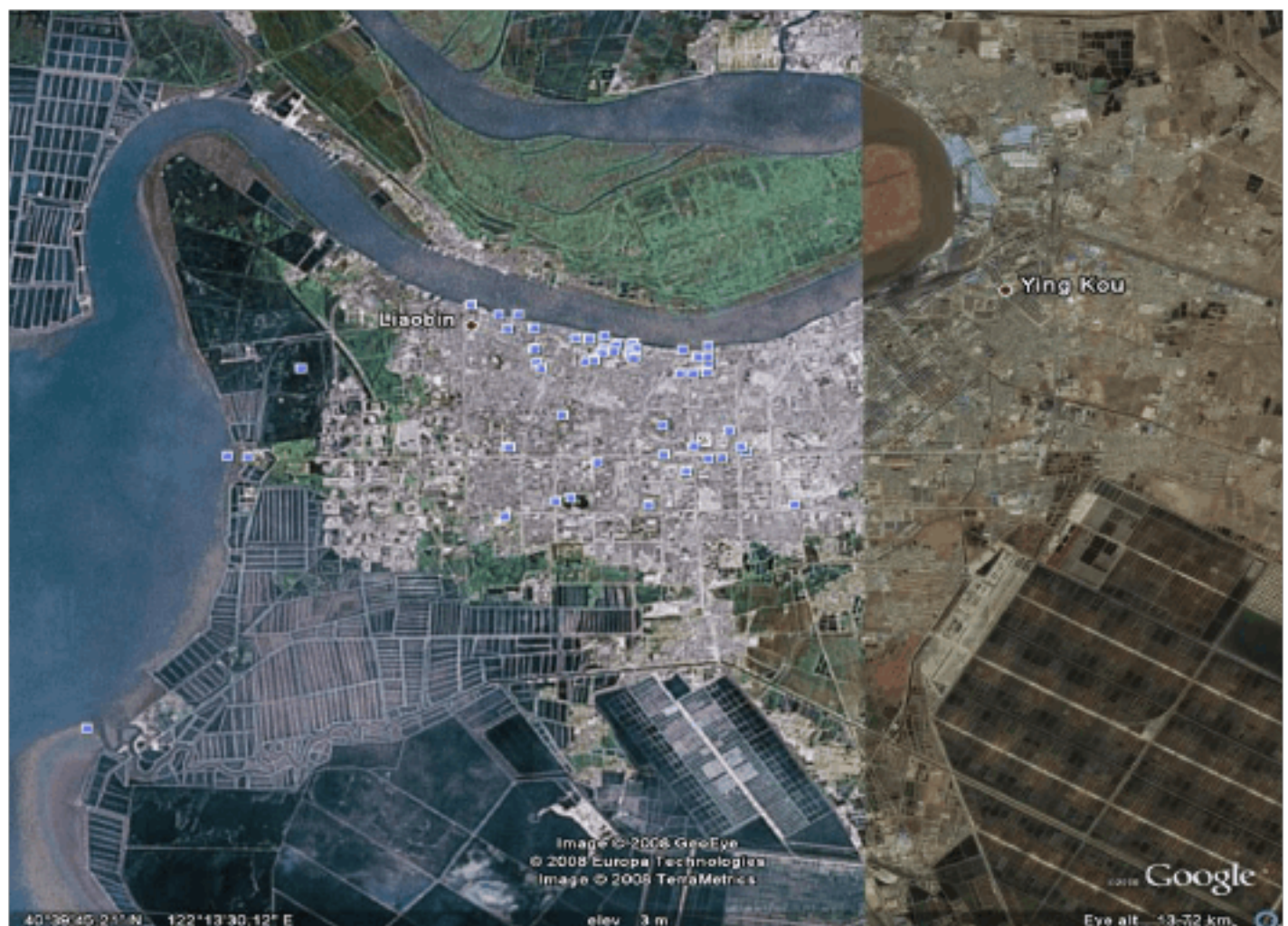
#### 1、自然地理

营口市位于辽东半岛西北部，西临渤海辽东湾，与锦州、葫芦岛隔海相望；北与大洼、海城为邻；东与岫岩、庄河接壤；南与瓦房店、普兰店相连。营口南接大连，西临渤海，背靠东北腹地，中国七大水系之一的大辽河从里注入渤海。

营口是辽宁省管辖的地级市，是全国重点沿海开放城市。在 5402 平方公里的土地上，养育着 230 万勤劳热情的营口人。营口海岸线长 96 公里，近海滩涂 16 万多亩。

#### 2、行政区划

截至 2005 年 12 月 31 日，营口市辖四区（站前区、西市区、老边区、鲅鱼圈区），两市（大石桥市、盖州市），市域总人口人，其中站前区人，西市区人，老边区人，鲅鱼圈区人，大



石桥市人，盖州市人，城市化水平为 38.58%。

#### 3、交通情况

营口一市两港，辽河老港于 1864 年对外开埠，成为中国东北第一个对外开埠的口岸。1984 年兴建的鲅鱼圈新港是全天候深水海港，不淤不冻，四季通航。营口港已与 40 多个国家和地区的 140 多个港口建立海运业务，年吞吐量突破 2500 万吨，集装箱运输逐年递增，

成为中国东北第二大港、中国第十大港。营口陆路运输四通八达，东北铁路、电气化高速铁路，公路、高速公路交通网络纵贯营口全境。营口海运畅通，成为东北腹地最近的出海口。

营口立交桥成为东北最大的交互式公路立交桥。营大公路、辽河大街、盼盼路、渤海大街、金牛山大街宽敞明亮。营口是中国首批投资硬环境建设 40 优城市之一。

#### 4、人口结构

全市共有 26 个民族，即汉、满、回、朝鲜、蒙古、锡伯、藏、维吾尔、苗、彝、壮、布依、侗、瑶、白、土家、哈尼、傣、黎、高山、达斡尔、羌、俄罗斯、鄂温克、鄂伦春、赫哲族。

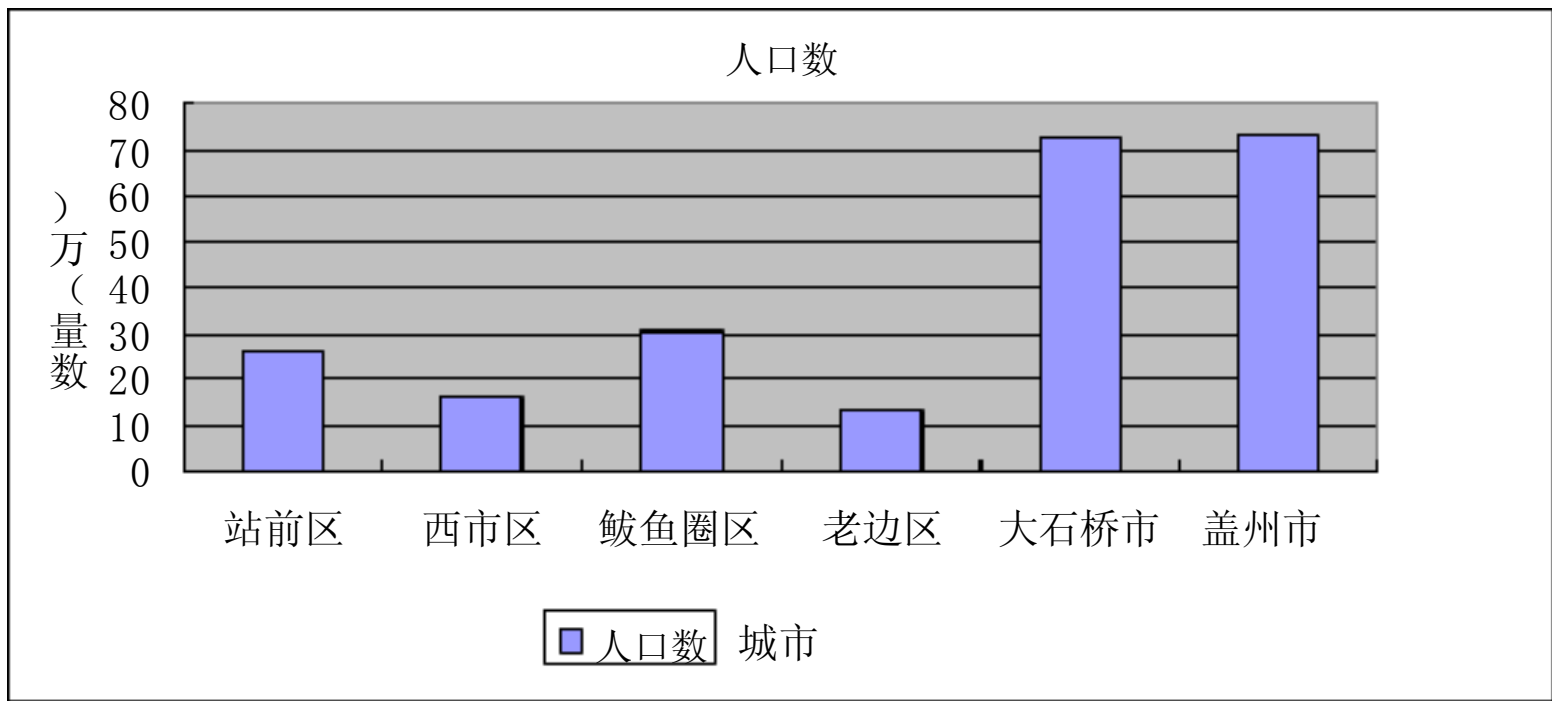
2007 年末，全市总人口达到 232.5 万人。其中，非农业人口 104.7 万人。人口自然增长率 2.37‰。年末全市城镇登记失业人员 2.5 万人，城镇登记失业率 4.8%，比上年下降 0.4 个百分点。

据抽样调查统计，全年城市居民人均可支配收入 1.2143 万元，比上年增长 19.8%；农村居民人均纯收入 5791 元，比上年增长 15.8%。全部在岗职工年平均工资 2.0626 万元，比上年增长 26.5%。

社会保障事业不断完善。全市参加养老保险人数 37.3 万人，参保缴费率为 92.6%，社会化发放率为 100%。为失业人员发放失业保险金 4087 万元。参加城镇职工基本医疗保险的单位 3415 个，参保人数 49.2 万人。为 8 万城镇困难居民发放了最低生活保障金。

表一：2007 年底全市的人口分布

区域	人口数
站前区	人口 26.2 万
西市区	人口 16.1 万
鲅鱼圈区	人口 30.1 万
老边区	人口 13.1 万
大石桥市	人口 72.3 万
盖州市	人口 73.3 万



## 二、宏观经济环境

### 1、综合实力

连续几年来，营口市国民生产总值增幅在全省各市中一直处于前列。2007年，营口市预计实现国民生产总值568.87亿元，同去年相比，GDP增幅在21%。初步统计，目前营口市上报省级部门的重点项目大致有220项，总投资2340亿元，其中，“十一五”期间的投资约为2285亿元，这些重点项目的基础准备工作正在紧锣密鼓地筹备中。

### 2、宏观经济数据分析

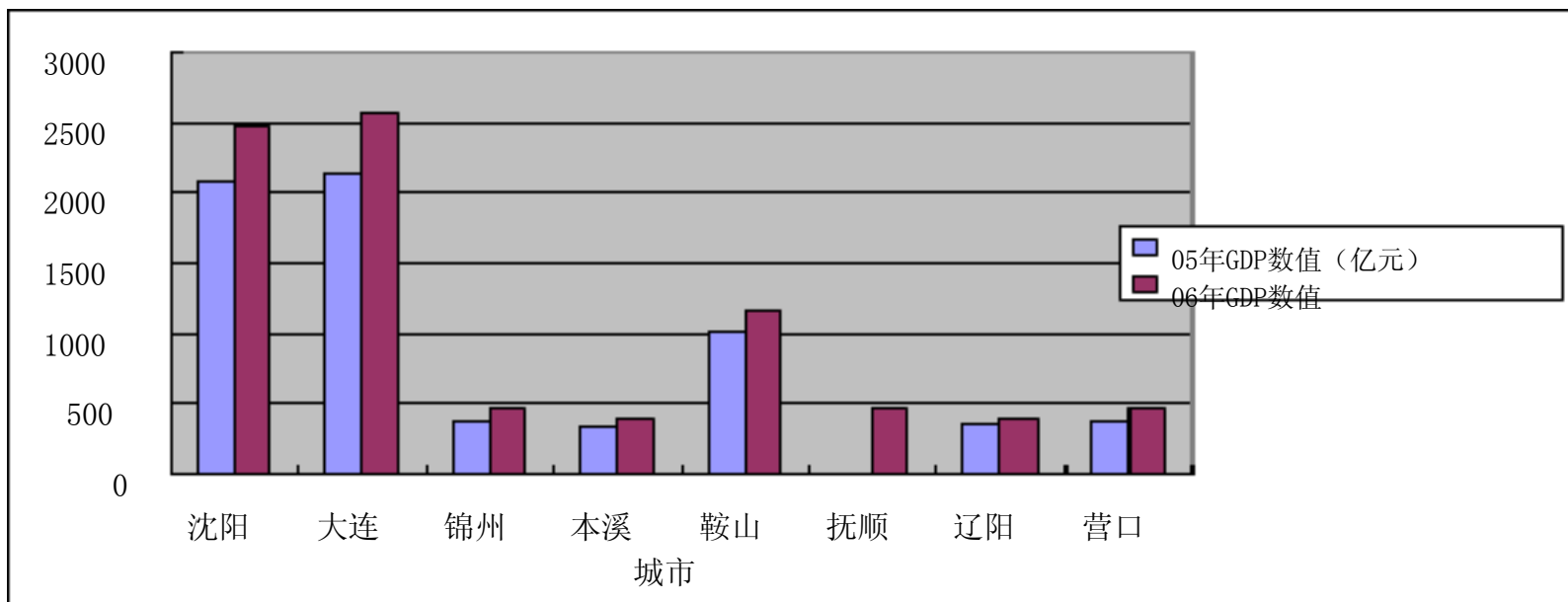
#### (1) 国民生产总值

表二：营口社会国民生产总值（单位：亿元）

年份	2003	2004	2005	2006	2007	2008
GDP	223.2	276.3	381	457.8	568.87	706
增长率	20.2%	29.1%	37.5%	20.1%	21%	21%

营口国民生产总值从2002年的180.5亿元增长到2006年的540.9亿元，4年翻了3倍。每年的增长率大于20%，略高于全国平均水平，且GDP的增幅每年都在递增，反映出近几年营口国民经济的持续、强劲的发展。2008年706亿，辽宁省排名第四；

图三：2006年辽宁省部分地区国民生产总值对比（单位：亿元）

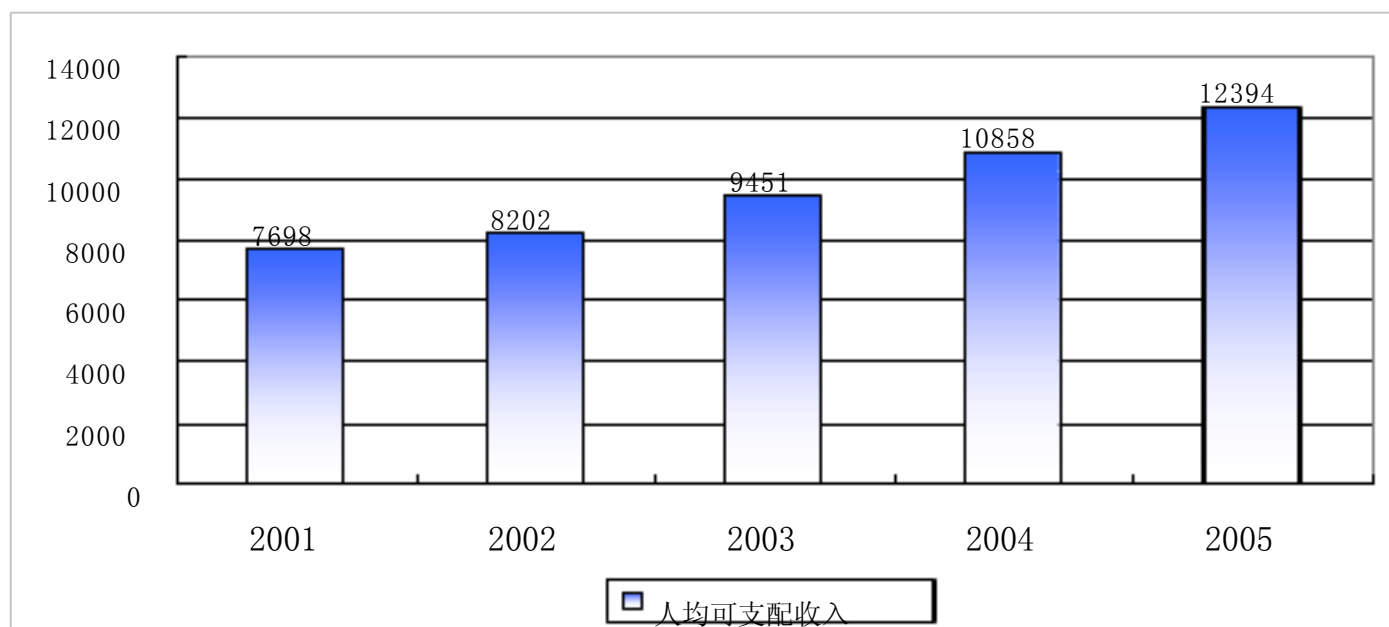


虽然近几年营口的经济有了持续、强劲的发展，但是2005年营口的年GDP总量只有接近不到大连的1/5，相当于鞍山的1/3，与锦州接近，可见营口的经济实力与周边城市相比属于中等偏下水平，要赶上沈阳、大连等发达城市还有很长的路要走。

## (2) 人均可支配收入

表四：营口人均可支配收入情况（单位：元）

年份	2002	2003	2004	2005	2006
人均收入	7698	8202	9451	10858	12394



居民生活水平不断提高。2005年城镇居民人均可支配收入完成12394元，年均增长11.6%。随着收入水平的不断提高，居民消费支出也同步增长，住宅消费能力大幅度提高，给营口房地产业带来了巨大的商机，有力地推动了营口房地产市场的良性发展。

### 3、2009年，营口迎来新的跨越：

营口按照中央和省委的要求，以深入学习实践科学发展观活动为载体，立足于“树信心、保增长，调结构、上水平，抓民生、促和谐”，大力实施“以港兴市”、“工业强市”战略。

年初以来，开展了以“凝心聚力科学发展、建设沿海经济强市”为主题的解放思想大讨论活动，提出了今年要保持全市经济发展“增幅不降、增速不减”的工作目标。今年上半年，营口市地区生产总值实现 380 亿元，同比增长 18.5%，增幅居全省第一位；财政一般公共预算收入实现 32.1 亿元，同比增长 36.1%，增幅居全省第二位；全市固定资产投资、城市人均可支配收入、农民人均现金收入等主要经济指标同比增长均超过 10%。展“项目建设年”活动，全力实施“5227”工程。把投资作为非常时期拉动经济增长最有效、最直接的手段，创造更多就业岗位，激发更多消费，确保全年经济增长目标的实现。上半年，开工建设投资超千万元项目 638 项，完成投资 290.6 亿元，乐购超市、新东北电器等一批重大项目相继开工建设，华能营口热电厂、辽河特大桥等重大项目正按计划推进。尤为瞩目的是，民生项目投入加大，投资 3 亿元的营北公路进展顺利，“民兴河整治工程”正在顺利推进，25 条新建及改造城区道路已开工建设，“改造旧小区和住宅楼”、“改造农村厕所”工作也已开始施工。

培养新的经济增长极。从实际出发，深入贯彻“五点一线”发展战略，全力推进营口沿海经济带开发建设，营口港、开发区、沿海产业基地、高新区、仙人岛能源化工区和中小企业创业园发展不断加快。上半年，港口货物吞吐量和集装箱运量分别达到 8814 万吨和 121 万标箱，同比增长 13.9% 和 20%。沿海经济带各重点区域共完成地区生产总值 149.9 亿元，占全市的 39.4%；引进外资 1.19 亿美元，内资 178 亿元，分别占全市的 52% 和 85%；开工建设投资千万元以上项目 310 项，其中亿元以上项目 136 项，分别占全市的 48.6% 和 63.2%，对全市经济发展的支撑作用日益突出。

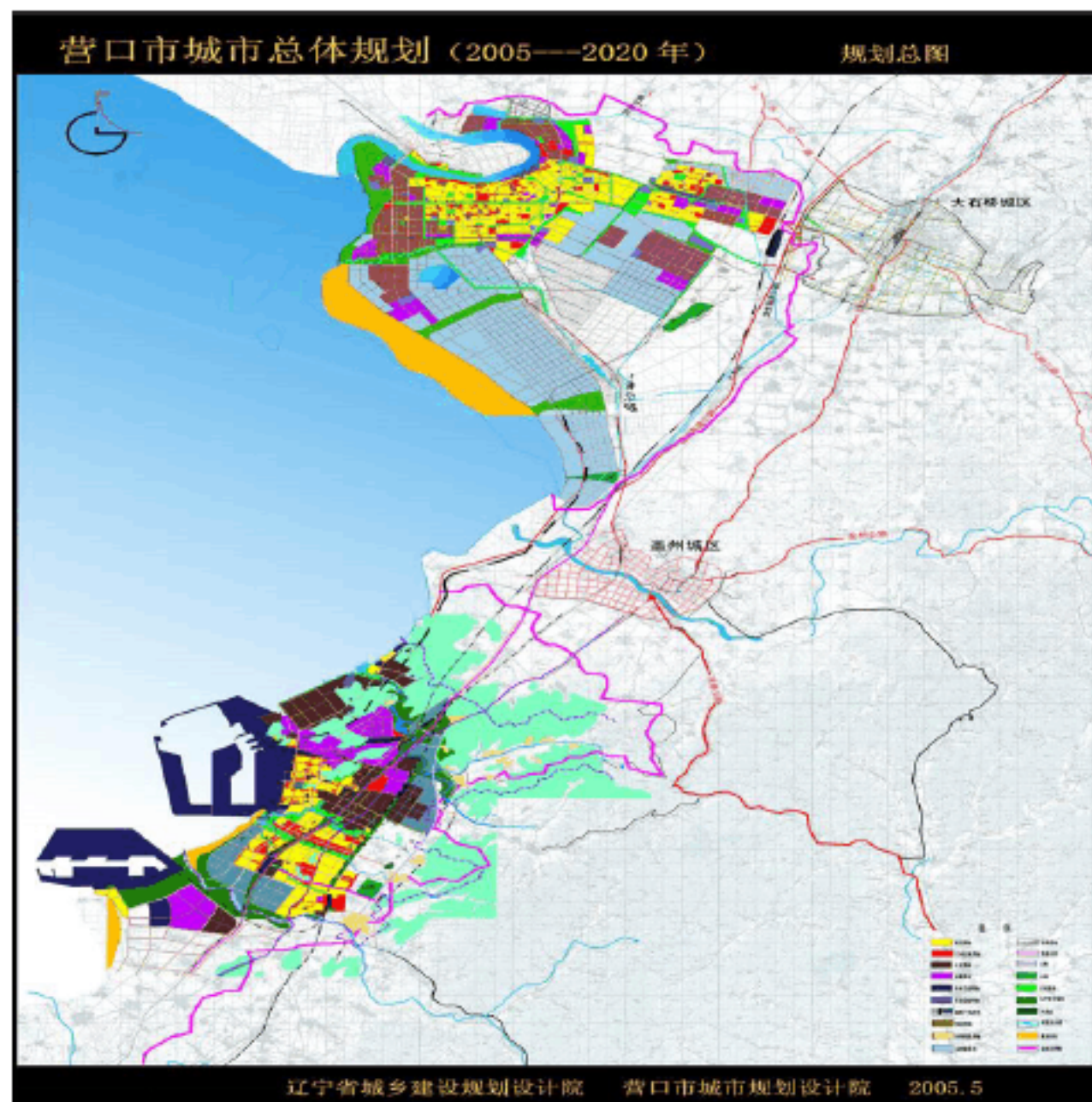
争取政策资金支持。上半年，营口共争取到国债及省各专项补助资金 2.96 亿元。加大与金融部门的战略合作力度，争取各金融机构授信额度 560 亿元，排在全省第 3 位；域内银行贷款余额 602 亿元，同比增加 44%，列全省第 2 位，总量居全省第 4 位；域外银行贷款余额 230 亿元；银行存贷比例居全省第 4 位。

### 三、城市规划及建设

本次总体规划将原总体规划提出的主城区和老边城区合二为一,扩大老城区,发展由原总体规划提出的鲅鱼圈城区(含熊岳镇区、芦屯镇区和红旗镇区)构成的新城区,实施统一规划。营口市城市规划区范围:包括站前区、西市区、老边区和鲅鱼圈区等4个区,以及

因城市建设和发展需要实施规划控制的区域,即盖州市的沙岗子、九垄地、归州等3个建制镇,总面积约1130平方公里。

城市性质:以工业、物流、商贸、旅游为主的东北重要港口城市。城市规模:近期到2010年,城市人



口规模将达到100万人,城市实际居住人口134万人;远期到2020年,城市人口规模将达到134万,城市实际居住人口212万人。

市域城镇体系规划:遵循均衡布局、主次有别的原则,由老城区、新城区、大石桥城区、盖州城区、构成“大三角”的城市形态,最终将营口市发展成为具有多核结构的组合型特大城市。

城市发展战略规划:实施“南进”、“东拓”、近期重点发展“一带五区”。

南进:老城区的“南进”,是将营口盐场营盖公路以西至滨海大道之间的部分用地作为制造业新区;新城区的“南进”,是将熊岳河以南的部分用地作为仙人岛能源化工区;

东拓:从营口高新技术产业开发区,经北部城区至大石桥城区,连接海花工业区、冶金工业区和盖州镁质材料基地,沿东西向营大铁路、营大公路和营柳公路发展的横向经济带。

一带五区:即发展沿海经济带、冶金工业区、营口高新技术产业开发区、制造业新区、营口经济技术开发区、仙人岛能源化工区。将城市发展所涉及的区域有机地组成一个统一的

整体，逐步形成分散组团式城市发展格局，将市域范围内最核心的经济能量整合为一体，进行优势互补，最大限度地发挥城市的规模经济效益。

## 第二部分 宏观房地产市场分析

### 营口房地产市场发展概况

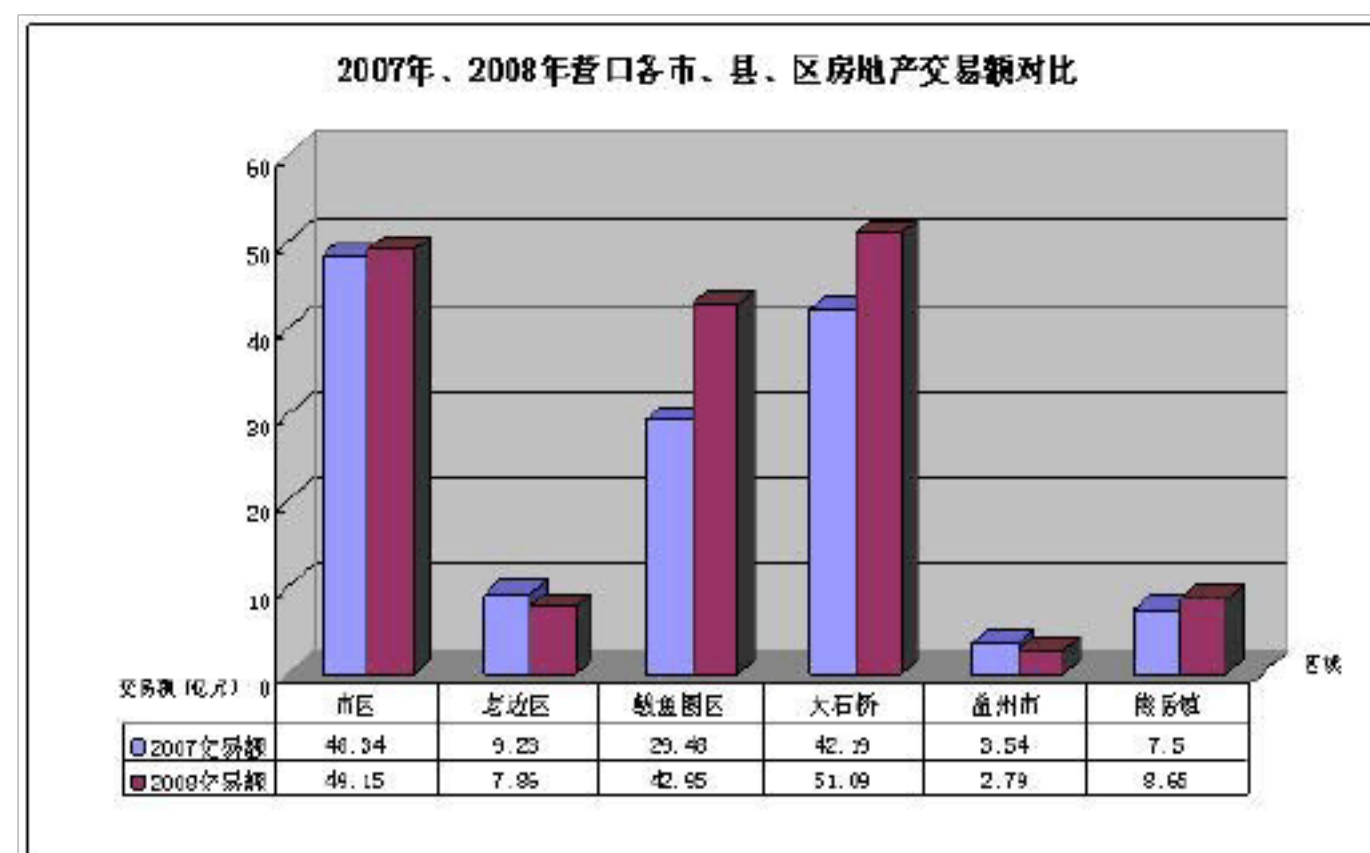
营口地区 2008 年实现全口径交易额 162.50 亿元，同比增长 16%；交易面积 1037.38 万 m<sup>2</sup>，同比下降 1%；交易件 49033 套，同比增长 13%。

2009 年 1 至 6 月，营口地区共成交房屋 22793 套，成交面积 209.7 万平方米，成交额达 52.79 亿元，同比分别增长 45%、43%、44%。

#### 一、2008 年营口地区 1-12 月房地产市场分析

##### (一) 营口地区全口径交易额

营口地区 2008 年实现全口径交易额 162.50 亿元，同比增长 16%；交易面积 1037.38 万 m<sup>2</sup>，同比下降 1%；交易件 49033 套，同比增长 13%。



其中，营口市(站前区、西市区)实现全口径交易额 49.15 亿元，同比增长 2%；交易面积 282.08 万 m<sup>2</sup>，同比下降 11%；交易件 14051 套，同比下降 23%。

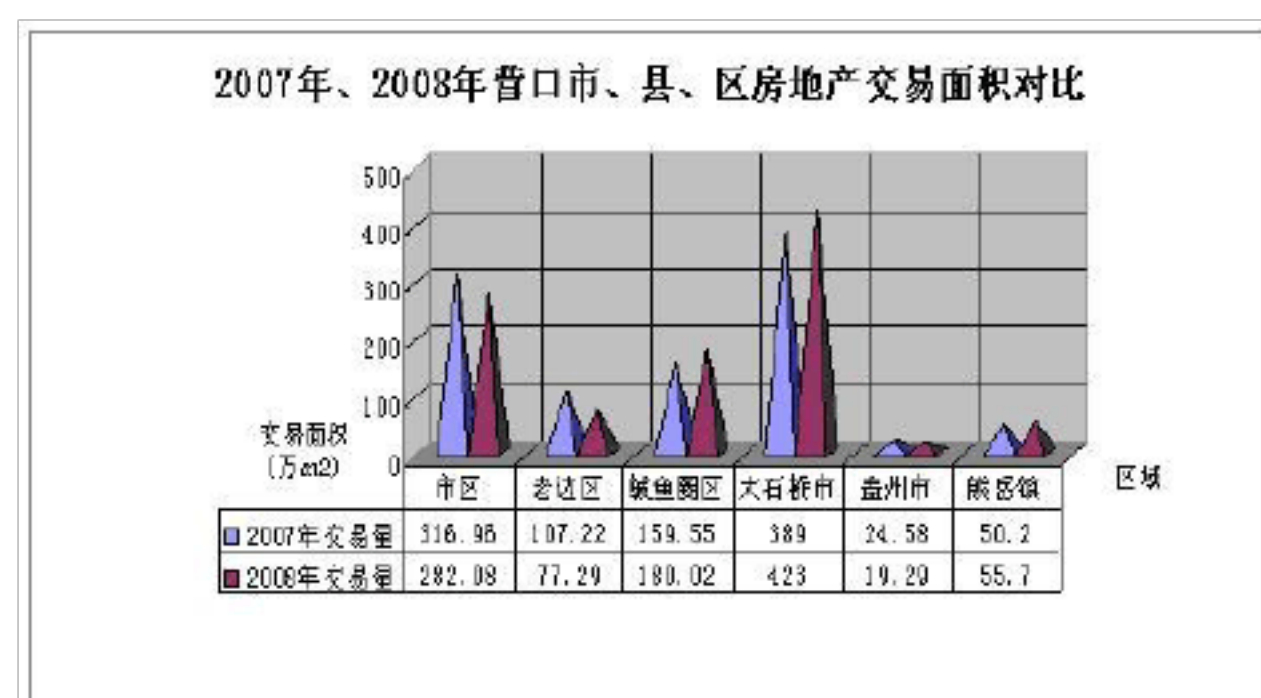
老边区实现全口径交易额 7.86 亿元，同比下降 15%；交易面积 77.29 万 m<sup>2</sup>，同比下降 28%；交易件 2421 套，同比下降 20%。

鲅鱼圈区实现全口径交易额 42.95 亿元，同比增长 46%；交易面积 180.02 万 m<sup>2</sup>，同比增长 13%；交易件 8829 套，同比增长 14%。

大石桥市实现全口径交易额 51.09 亿元，同比增长 21%；交易面积 423 万 m<sup>2</sup>，同比增长 9%；交易件 18039 套，与同期相比基本持平。

盖州市实现全口径交易额 2.79 亿元，同比下降 21%；交易面积 19.29 万 m<sup>2</sup>，同比下降 22%；交易件 1827 套，同比下降 2%。

熊岳镇实现全口径交易额 8.65 亿元，同比增长 15%；交易面积 55.7 万 m<sup>2</sup>，同比增长 11%；交易件 3416 套，同比增长 16%。



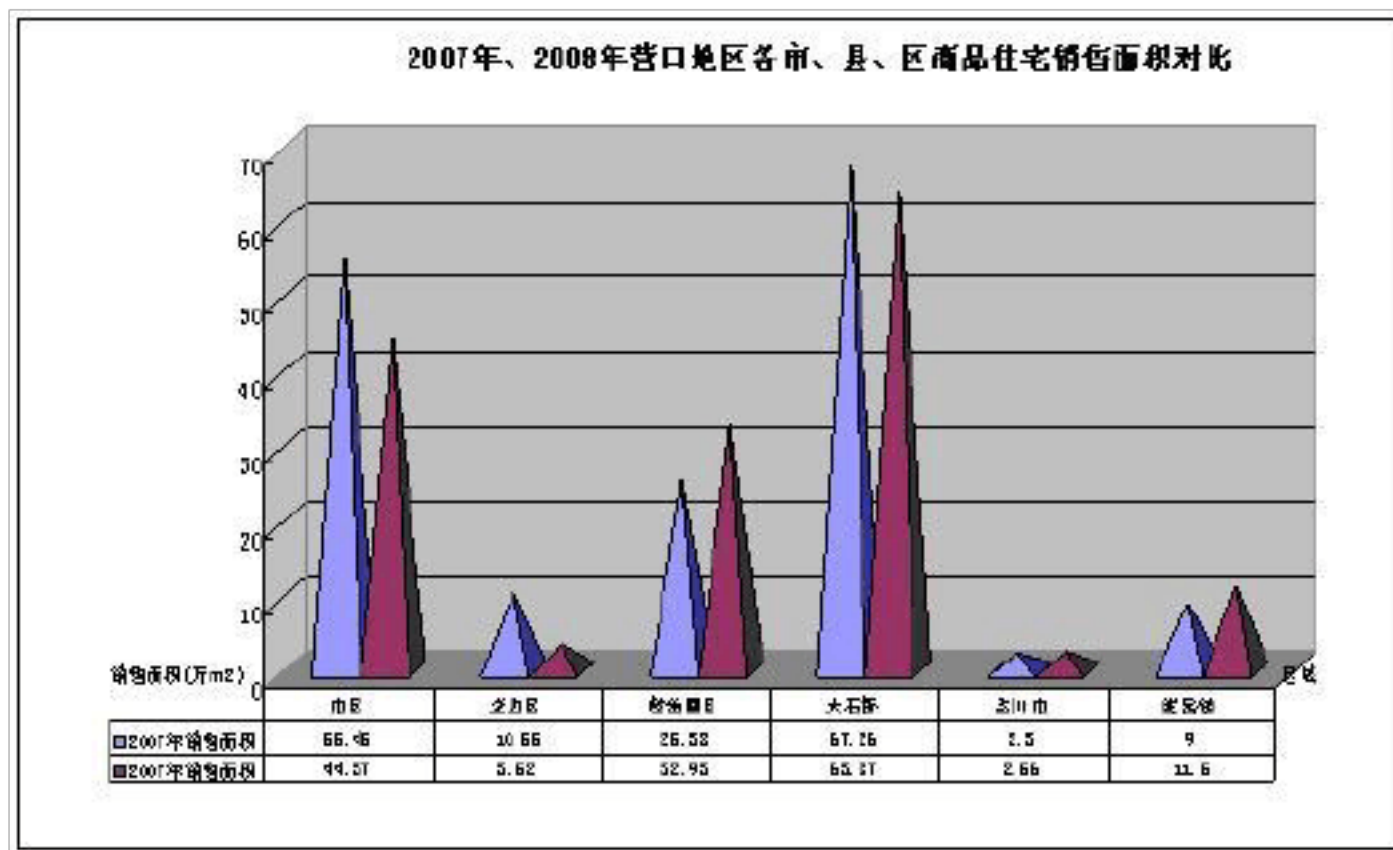
## (二)营口地区商品房、存量房数据

### 1、商品房销售数据

营口地区 2008 年商品房销售金额为 41.28 亿元，同比增长 29.7%；销售面积 179.97 万 m<sup>2</sup>，同比下降 7.2%；销售 18642 套，同比增长 48%。

其中，商品住宅销售金额为 30.08 亿元，同比增长 17.8%；销售面积 158.75 万 m<sup>2</sup>，同比下降 6.6%；销售 17086 套，同比下降 11.2%。（数据来源于中心数据库及各地报表）。

营口市区(站前区、西市区)商品房销售金额为 10.24 亿元，同比下降 1%；销售面积 48.08 万 m<sup>2</sup>，同比下降 18%；销售 4860 套，同比下降 25%。其中，商品住宅销售金额为 9.39 亿元，同比下降 2%；销售面积 44.37 万 m<sup>2</sup>，同比下降 20%；销售 4448 套，同比下降 27%。



老边区商品房销售金额为 0.61 亿元，同比下降 58%；销售面积 4.09 万 m<sup>2</sup>，同比下降 64%；销售 535 套，同比下降 64%。其中，商品住宅销售金额为 0.43 亿元，同比下降 67%；销售面积 3.52 万 m<sup>2</sup>，同比下降 67%；销售 472 套，同比下降 67%。

鲅鱼圈区商品房销售金额为 15.84 亿元，同比增长 94%；销售面积 41.02 万 m<sup>2</sup>，同比增长 21%；销售 3571 套，同比增长 18%。其中，商品住宅销售金额为 9.07 亿元，同比增长 82%；销售面积 32.93 万 m<sup>2</sup>，同比增长 30%；销售 3231 套，同比增长 28%。

大石桥市商品房销售金额为 11.75 亿元，同比增长 18%；销售面积 70 万 m<sup>2</sup>，同比下降 8%；销售 7652 套，同比下降 17%。其中，商品住宅销售金额为 9.14 亿元，同比增长 11%；销售面积 63.87 万 m<sup>2</sup>，同比下降 5%；销售 7114 套，同比下降 9%。

盖州市商品房销售金额为 0.64 亿元，同比增长 21%；销售面积 3.08 万 m<sup>2</sup>，同比增长 15%；销售 462 套，同比增长 13%。其中，商品住宅销售金额为 0.52 亿元，同比增长 21%；销售面积 2.56 万 m<sup>2</sup>，同比增长 13%；销售 388 套，同比增长 13%。

熊岳镇商品房销售金额为 2.2 亿元，同比增长 57%；销售面积 13.7 万 m<sup>2</sup>，同比增长 11%；销售 1562 套，同比增长 29%。其中，商品住宅销售金额为 1.53 亿元，同比增长 53%；销售面积 11.5 万 m<sup>2</sup>，同比增长 28%；销售 1433 套，同比增长 35%。

## 2、存量房交易数据

营口地区 2008 年存量房成交额为 15.66 亿元，同比增长 8.4%；成交面积 120.41 万 m<sup>2</sup>，同比下降 9.7%；成交 11806 套，同比下降 9.2%。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/757104023161006141>